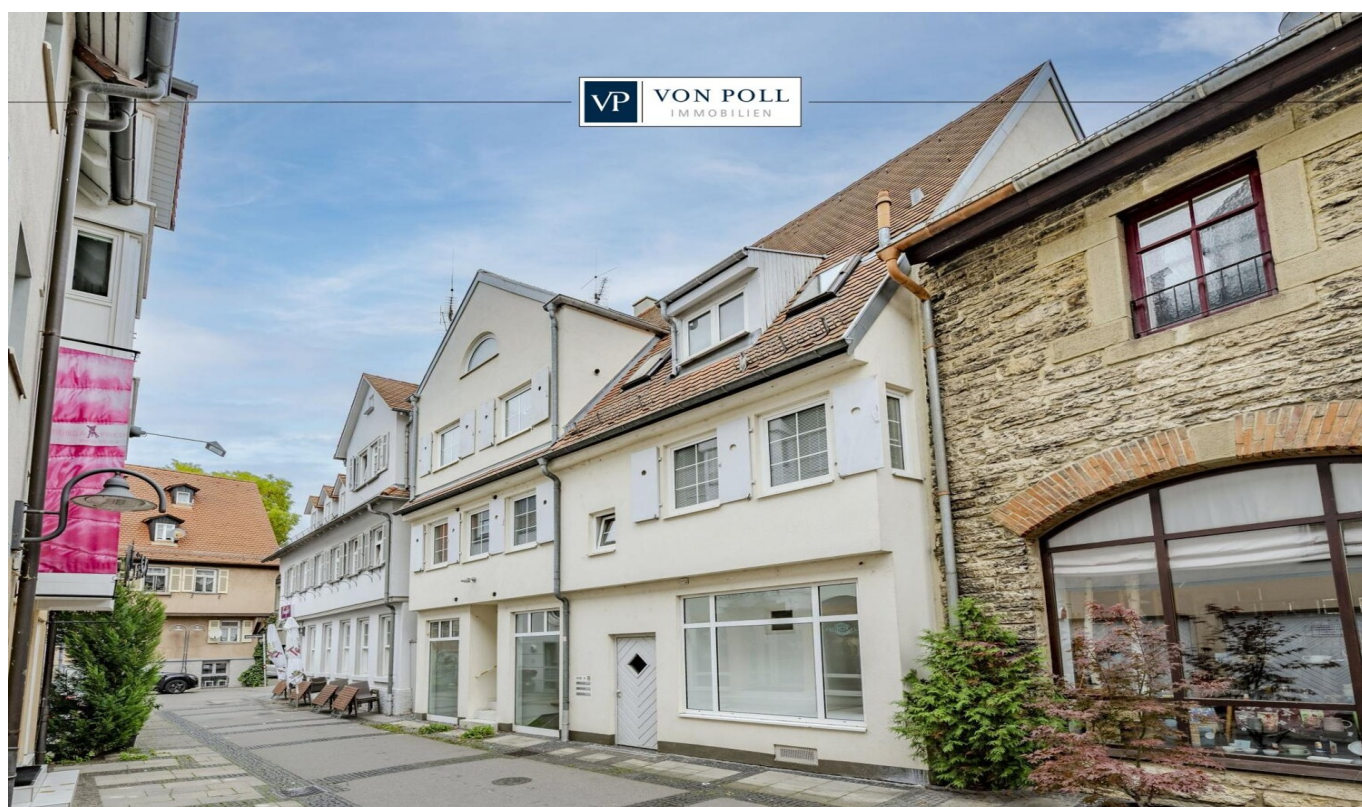


Stuttgart – Bad Cannstatt

## Erstklassige Lage, starke Perspektive – Ihr Investment mit Zukunft

????????? ??????????: 25081030



???? ??????: 698.000 EUR • ??????????: ca. 105,46 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 98 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

??????? ?????????: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ??? ??????

|                    |                           |                     |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ?????????  | 25081030                  | ????? ??????        | 698.000 EUR                                                                           |
| ??????????         | ca. 105,46 m <sup>2</sup> | ??????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????           | 8                         |                     |                                                                                       |
| ????????           | 2                         |                     |                                                                                       |
| ????? ???????????? | 1985                      |                     |                                                                                       |
|                    |                           | ????????            | ???????                                                                               |
|                    |                           | ???????????         |                                                                                       |
|                    |                           | ??????????????????? | ca. 31 m <sup>2</sup>                                                                 |
|                    |                           | ??????              |                                                                                       |
|                    |                           | ?????????? ??????   | ca. 61.95 m <sup>2</sup>                                                              |
|                    |                           | ???????????????     | ca. 268 m <sup>2</sup>                                                                |
|                    |                           | ??????              |                                                                                       |
|                    |                           | ???????             | ?????????, ??????????                                                                 |

??????? ?????????: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

????????????? ???????????

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| ??????????       | ?????????? ???????? |
| ??????????       | ??????????          |
| ???? ??????????? | ?????               |



??????? ???????? : 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ????????



??????? ???????? : 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ????????





??????? ???????: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ????????



??????? ???????? : 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ????????





??????? ???????: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ????????





??????? ???????: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ????????



??????? ???????? : 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/stuttgart](http://www.von-poll.com/stuttgart)



??????? ???????: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## ??? ?????? ??????????

Dieses repräsentative Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in erstklassiger Lage! Die wirtschaftlich starke Makrolage und die hervorragend ausgebaute Infrastruktur vor Ort bieten beste Voraussetzungen für eine nachhaltige und wertstabile Investition. Begehrte Größenstrukturen, ein solides Baujahr und der gepflegte Gesamtzustand ohne Sanierungsstau bilden eine verlässliche Grundlage für ein sicheres Investment mit Potenzial.

Das Erd- und Untergeschoss des Gebäudes wurde ursprünglich als Fotostudio konzipiert und zuletzt als Einzelhandelsfläche genutzt. Hier stehen rund 94 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Nebenflächen inklusive Terrasse zur Verfügung. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine Büroeinheit mit ca. 69 m<sup>2</sup> und einem Balkon. Über das erste und zweite Dachgeschoss erstreckt sich eine sehr attraktive, vermietete Maisonettewohnung mit etwa 105 m<sup>2</sup> und ebenfalls einem Balkon.

Die durchdachte Flächenaufteilung ermöglicht eine ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung.

Weitere Informationen erhalten Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie dazu einfach eine Anfrage.

Ein Energieausweis wird aktuell erstellt und liegt bei der Besichtigung vor.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

??????? ???????: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## ??? ??? ??? ??????????

Bad Cannstatt, der größte und zugleich vielfältigste Stadtbezirk Stuttgarts, liegt im Nordosten der Landeshauptstadt und vereint Tradition, Innovation und Lebensqualität. Zahlreiche Mercedes-Sterne zeugen von der industriellen und technisch geprägten Geschichte des Stadtbezirks, während der Blick auf die umliegenden Weinberge fast schon mediterranes Flair aufkommen lässt.

Es gibt Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle: In der charmanten Fußgängerzone, auf dem Wochenmarkt oder im Cannstatter Carré finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Beim Bummel über den Marktplatz trifft man Nachbarn und hält ein „Schwätzle“ oder genießt in der Sonne einen frisch gerösteten Kaffee.

Am Wochenende laden der weitläufige Rosensteinpark, die Travertinhöhe mit ihrem herrlichen Ausblick über das Neckartal oder ein Besuch in der Wilhelma zu entspannten Stunden ein. Sport- und Fußballfans fiebern in der Mercedes-Benz-Arena mit dem VfB Stuttgart mit, während Kinder auf dem Abenteuerspielplatz Neckarine ihren Spaß haben.

Abends locken urige Weinstuben, ausgezeichnete Restaurants und gemütliche Biergärten. Alternativ können Sie Freunde am Stuttgarter Stadtstrand oder in den trendigen Bars des Bezirks treffen. Wer sich lieber sportlich betätigt, joggt entlang des Neckars, schlendert durch den Kurpark oder entspannt in einem der traditionsreichen Mineralbäder.

Auch beruflich bietet Bad Cannstatt beste Perspektiven. Zahlreiche namhafte Unternehmen und Konzerne sind hier oder in den angrenzenden Stadtteilen ansässig. Dank der hervorragenden Anbindung erreichen Sie Ihr Büro bequem mit dem E-Bike, der U-Bahn oder mit dem Auto über die B10 und die B14 in wenigen Minuten.

??????? ???????: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

????? ?????????????

Es liegt ein Energieausweis zur Besichtigung vor.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



??????? ???????: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: stuttgart@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)